

**Alienazione di immobile di proprietà del Comune di Firenze come disposto  
dalla Delibera Consiglio Comunale n.25/2009 del 16/03/2009**

**NOTA TECNICA DESCRITTIVA  
RELATIVA AL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO**

**“TEATRO COMUNALE”**

**POSTO IN FIRENZE, CORSO ITALIA n.c. 10 - 12/r - 14 - 16 - 18 - 20  
VIA SOLFERINO n.c. 15 - 19 e VIA MAGENTA n.c. 2 - 4**

### **Premessa**

Il complesso immobiliare denominato “Teatro Comunale” è posto nel territorio del Quartiere n°1, in zona semi-centrale tra Porta a Prato, il Parco delle Cascine ed in prossimità del Lungarno Amerigo Vespucci. Nell’ambito degli interventi e delle iniziative finalizzate alle celebrazioni per il 150° anniversario dell’Unità d’Italia è stato elaborato un progetto per la realizzazione di un “Parco della Musica e della Cultura” nell’area dell’ex Stazione Leopolda – Porta al Prato che prevede, tra l’altro, la costruzione di un nuovo Teatro Comunale.

E’ pertanto prevista la dismissione e l’alienazione dell’attuale Teatro Comunale costituito dal complesso immobiliare, di proprietà comunale, posto tra Corso Italia, via Solferino e via Magenta.

### **Brevi cenni storici sull’edificio**

Il complesso immobiliare di proprietà comunale, oggi utilizzato dalla Fondazione Teatro del Maggio Musicale Fiorentino, fa parte di un aggregato urbano i cui edifici hanno un carattere prevalentemente ottocentesco che indicativamente risale al periodo in cui Firenze divenne capitale provvisoria d’Italia. L’immobile è costituito da più edifici, costruiti in epoche diverse e successivamente accorpati in un complesso unitario, che si affaccia sulle vie Magenta, Solferino e Corso Italia.

Il Teatro venne fondato nel 1862 come platea all’aperto, detta Arena Fiorentina, in una zona a ridosso delle mura cittadine. L’arena era composta da un solo ordine di palchi e da una grande galleria semicircolare ad anfiteatro. L’arena venne coperta su progetto

dell'architetto Telemaco Bonaiuti nel periodo di Firenze Capitale e prese il nome di "Politeama Fiorentino". Il Teatro, che all'epoca aveva una facciata in stile neoclassico, venne distrutto da un incendio a un anno dall'inaugurazione e prontamente ricostruito. Negli anni successivi l'arena fu sottoposta a vari interventi di rinnovamento e adeguamento.

Nel frattempo il Politeama passò in proprietà a una accademia per poi essere acquistato, nell'agosto del 1910, dalla Società Anonima Teatrale che apportò ulteriori miglioramenti alla struttura. Nel 1929 divenne di proprietà dell'amministrazione comunale e contemporaneamente ne venne cambiata la denominazione in "Teatro Comunale Vittorio Emanuele II". Fu nel 1933, anno in cui venne istituito il Maggio Musicale Fiorentino, che si decise di sottoporre il teatro a un restauro radicale. Il progetto venne affidato all'Ing. Alessandro Giuntoli, capo dell'Ufficio Edilizia del Comune di Firenze, che ne diresse anche i lavori.

La vita del nuovo organismo architettonico durò poco più di dieci anni. Nel 1944 il Teatro venne infatti gravemente danneggiato dai bombardamenti aerei che avevano come obiettivo i vicini depositi delle ferrovie.

La necessità di lavori di consolidamento imponevano notevoli opere di demolizione e ricostruzione, in quanto le gradinate e il loggione costruiti nel 1882 non rispondevano più a criteri di efficienza e sicurezza. Pertanto, nel 1957 venne nuovamente affidato all'Ing. Giuntoli l'incarico di elaborare il progetto esecutivo che portò ad una radicale ricostruzione della sala e degli annessi per il pubblico.

Successivamente, il complesso subì gravi danni nel corso dell'Alluvione di Firenze del 1966, prima di venire ricostruito nelle forme attuali su disegno sempre di Alessandro Giuntoli con una vasta platea e due grandi gallerie semicircolari di palchetti.

Infine, nei primi anni '80, si sono eseguiti altri lavori di adeguamento e rinnovamento agli impianti tecnici, al palcoscenico, ai sistemi di sicurezza e all'arredo interno. In questa occasione (1983-1984) lo spazio del Ridotto è stato interessato da lavori di trasformazione radicale.

Oggi il teatro è costituito da una vasta platea, un ordine di palchi e due grandi gallerie semicircolari ad anfiteatro per una capienza complessiva di 2003 posti a sedere. Accanto alla sala principale si trova il Piccolo Teatro, un moderno "ridotto" che può accogliere circa 600 spettatori.

## **Stato attuale e Consistenza**

L'impianto volumetrico del teatro è il risultato dell'aggregazione di più corpi di fabbrica che accanto all'edificio principale, destinato agli spettacoli, comprende altre costruzioni annesse contenenti tutte le funzioni complementari all'attività del teatro stesso.

L'ingresso principale avviene da Corso Italia e presenta una facciata neoclassica con colonne e balconata particolarmente imponente. Il fabbricato adiacente è costituito dal cosiddetto "Ridotto", un piccolo teatro con capienza di circa 600 spettatori. Sempre su Corso Italia il fabbricato, già Hotel Italia, prosegue con vari locali ad uso uffici della Fondazione del Maggio Musicale Fiorentino.

La parte tergale su via Solferino è costituita da due fabbricati tipologicamente ben distinti costituiti: dall'edificio con il vecchio ingresso del teatro e l'adiacente fabbricato, già Hotel Boston, poi accorpato. In angolo con via Magenta è situata la torre scenica che è la parte di fabbricato avente altezza maggiore.

Il teatro vero e proprio è costituito da una vasta platea e due grandi gallerie semicircolari di palchetti per totale complessivo di 2003 posti a sedere, oltre il "Ridotto" che può accogliere circa 600 spettatori.

## **Descrizione sintetica del complesso immobiliare**

La parte del complesso, situata nella porzione nord, nord-ovest e sud-ovest, delimitato dalle strade comunali denominate Via Solferino, Via Magenta e Corso Italia, lungo il quale sono posti gli ingressi principali del teatro identificati dai civici 20, 18 e 16 di Corso Italia, è quella occupata dai fabbricati che sono più propriamente destinati all'attività di pubblico spettacolo e pertanto costituiscono il cuore dell'intero complesso immobiliare. Attraverso gli ingressi su Corso Italia si accede in un ampio salone di ingresso, con due rampe di scale poste ai lati dello stesso, da cui si accede ai vari piani dell'edificio. Dietro la rampa di scale sulla destra del salone si trova un locale destinato a "book shop" e di fronte un servizio per portatori di handicap. Dal salone di ingresso attraverso ampie vetrate si accede al Foyer, locale adiacente alla sala teatrale dove gli spettatori hanno la possibilità di intrattenersi prima, durante e dopo le pause dello spettacolo e da cui si accede al salone dove è posto il Bar. Dal Foyer si accede anche al Teatro "Ridotto" un piccolo teatro con capienza di circa 600 spettatori, una struttura polivalente dove si ospitano non solo le iniziative collaterali a quelle del teatro, quali spettacoli per le scuole, anteprime e conferenze, ma anche riprese televisive, prove d'orchestra, balletto in platea.

Il teatro vero e proprio è costituito da una vasta platea posta al livello del piano seminterrato, un ordine di palchi a cui si accede da due corridoi che corrono lungo i due lati della platea alla quota del piano terreno e due grandi gallerie semicircolari ad anfiteatro ai livelli dei piani primo, secondo e terzo oltre al “loggione” una galleria semicircolare posta all'altezza del piano quarto. La capienza complessiva di spettatori così come indicata nella autorizzazione di agibilità del teatro è per un totale di n°2003 spettatori.

Tra la platea ed il palcoscenico, al livello del piano seminterrato, è posta la “fossa dell'orchestra” una zona semicircolare destinata agli orchestrali, a cui si accede dai due lati da locali di servizio dove tra l'altro sono posti alcuni servizi igienici.

Facendo un passo indietro, dalle rampe di scale poste nel salone di ingresso si accede al piano seminterrato in un ampio locale, sottostante al Foyer, dove sui due lati sono posti i servizi igienici destinati al pubblico, i locali guardaroba oltre ad alcuni locali tecnici (quadri elettrici oltre ai locali detti dell'osservatorio (una zona destinata alla regia, magazzini e ripostigli).

Proseguendo lungo il fronte di Corso Italia, con accesso dai civici 12/R -14 si accede a una serie di locali destinati a biglietteria, uffici della biglietteria e locali destinati a copisteria del teatro. Il portone del civico 12/Rosso è un ingresso di servizio ed uscita di sicurezza, essendo posto in corrispondenza della corte interna dove è situata la scala di sicurezza della seconda galleria. Su tale corte si affacciano alcuni locali tecnici (centrale termica), ripostigli, le scale che portano al retro palcoscenico del teatro ridotto ed alla sartoria e vi è situato un locale dove è posto un gruppo elettrogeno. Inoltre, dalla corte si accede ad alcuni locali al piano interrato (sotto l'edificio che prospetta su Corso Italia) dove sono situati un vano ascensore, alcuni locali destinati a depositi di materiali edili, un locale quadri elettrici biglietterie ed un gruppo di continuità ed il locale destinato a cabina elettrica di trasformazione concessa alla Soc. E.N.E.L. Distribuzione S.p.A.

Dalla rampa di scale posta sulla destra dell'ingresso in corrispondenza del portone del civico 12/R si accede ai piani superiori dell'edificio che affaccia su Corso Italia di complessivi 3 piani fuori terra (compreso il piano terreno), dove sono posti locali destinati ad uffici, servizi ed archivio della fondazione che gestisce la struttura.

Più in generale, ai piani interrato e seminterrato del teatro, sono posti la maggior parte dei locali tecnici a servizio della struttura, tra i quali: Impianto Antincendio, Cabina Elettrica, locale Quadri Elettrici, locale Depuratori, Centrale Termica e di Condizionamento, oltre a locale Falegnameria, locale Fosse Biologiche e diversi locali destinati a magazzini e depositi degli strumenti musicali e di varie attrezzature tecniche.

Proseguendo lungo i prospetti all'esterno della struttura, in adiacenza alla facciata di Via Magenta è posta la scala di sicurezza che viene aperta in occasione delle manifestazioni di pubblico spettacolo. Tale manufatto, catastalmente rappresentato nel Foglio di Mappa n°156 dalla particella n°553, insistendo interamente su porzione della sede stradale comunale non sarà oggetto di vendita e dovrà essere demolita a cura e spese dall'acquirente, successivamente all'immissione in possesso del complesso immobiliare. Sulla Via Magenta, in corrispondenza dei civici 2-4, è posta la biglietteria del teatro da cui si accede alla rampa di scale interne che consente agli spettatori di raggiungere le gallerie ed il loggione del teatro.

Nell'angolo nord-ovest, tra le Vie Magenta e Solferino, è situata la "torre scenica" che è la parte più alta del complesso teatrale dove si sviluppa il palcoscenico, avente una altezza esterna di gronda di circa 29 mt.

In adiacenza alla torre scenica, nell'angolo su via Solferino è stata realizzata una struttura prefabbricata in lamiera avente altezza massima di circa 7 metri che è in diretta comunicazione con il retro palcoscenico e dove attualmente vengono realizzati gli allestimenti scenici delle opere. Tale struttura, realizzata su una porzione della sede stradale di Via Solferino e catastalmente rappresentata nel Foglio di Mappa n°156 dalla particella n°99, non sarà oggetto di vendita e dovrà essere demolita a cura e spese dell'acquirente successivamente all'immissione in possesso del complesso immobiliare.

La porzione del complesso con fronte su via Solferino, oltre alla torre scenica sopra descritta, è costituita da due distinti corpi di fabbrica: il fabbricato avente accesso dal civico 15, che oggi costituisce l'ingresso di servizio, era originariamente adibito a struttura ricettiva denominata Hotel Boston; il fabbricato al civico 19 era l'originario ingresso del teatro come si evince dalla presenza in facciata di tre medaglioni che rappresentano le tre Muse.

Dall'ingresso di Via Solferino 15, attraverso la portineria, si accede al piano terreno rialzato della palazzina dove sono situati i locali destinati all'attività giornaliera del teatro: uffici, magazzini nei quali sono depositati gli strumenti musicali, sale destinate alle prove degli orchestrali e nella parte adiacente al palcoscenico: un ambulatorio, vari servizi igienici, sale trucco ed i camerini degli artisti che attraverso un corridoio sono direttamente collegati con il palcoscenico.

L'edificio di Via Solferino si articola in sei piani fuori terra, incluso il piano terreno. Al piano primo, attraverso la rampa di scale posta a lato della portineria, si accede a vari locali destinati ad archivi, sale prova e camerini. I locali del piano secondo che affacciano sulla

Via Solferino sono destinati a spogliatoi per orchestrali e coristi oltre che a servizi igienici. Sullo stesso piano, nella parte che affaccia sulla corte interna, sono posti i locali destinati alla sartoria, la lavanderia e la sala trucco, oltre ai locali dove sono posti il bar, la mensa e la cucina a servizio dei dipendenti del teatro. Al piano terzo sono situati vari uffici e locali destinati ad archivio musicale e stampa, oltre a spogliatoi, servizi igienici e docce. Sullo stesso livello sono posti due locali destinati a quadri elettrici. Il piano quarto è occupato quasi esclusivamente da uffici, così come il piano quinto, che è rientrato rispetto al fronte stradale dell'edificio.

### **I Confini**

Il complesso comunale è delimitato dalle strade comunali denominate: Corso Italia, Via Magenta, Via Solferino e confina con proprietà Meller Eleonora e residua proprietà del Comune di Firenze, salvo se altri.

### **Porzioni del complesso immobiliari occupate da soggetti terzi**

In relazione al complesso immobiliare in esame occorre mettere in evidenza che due distinte porzioni dello stesso sono utilizzate come cabina elettrica di trasformazione ed impianto di telefonia cellulare, da parte rispettivamente della Soc. E.N.E.L. Distribuzione e della Soc. Telecom Italia.

Le suddette utilizzazioni furono formalizzate mediante i provvedimenti e gli atti accessivi di concessioni amministrative di seguito indicati:

### **Concessione alla Soc. E.N.E.L. Distribuzione di locale all'interno del Teatro Comunale**

Con Determinazione Dirigenziale n°2003/DD/01232 del 17/02/2003 l'Amministrazione Comunale ha concesso alla Soc. E.N.E.L. Distribuzione un locale di proprietà comunale posto all'interno dell'immobile denominato Teatro Comunale. In particolare, trattasi di locale posto al piano interrato dell'edificio (ex Hotel Italia) che affaccia su Corso Italia della superficie di mq. 27 circa, a cui si accede dalla corte interna scoperta, attraverso una rampa di scale. Il locale non ha una propria rappresentazione catastale e al C.E.U. del Comune di Firenze è identificato nel Foglio di Mappa n°163 da porzione della particella n° 4. Al provvedimento sopra indicato ha fatto seguito in data 17/02/2003 atto accessivo alla concessione, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 17/04/2003 al n°3178. La concessione decorre dalla stipula dell'atto ed ha la durata di 29 anni, al termine dei

quali scadrà di diritto senza preventiva disdetta. Il canone di concessione è stato stabilito in Euro 2.169,12= (duemila centosessantanove/12) annui, da pagarsi in unica rata annuale anticipata entro il 10 Gennaio di ogni anno. Il canone è soggetto ad adeguamento ISTAT, nella misura del 100%.

Il locale è concesso temporaneamente ed esclusivamente per la realizzazione di una cabina di trasformazione Mt/Bt e consegna M.T. a servizio della rete di distribuzione elettrica. In caso di modifica dell'uso per fini diversi da quelli previsti, il concessionario si obbliga all'immediato rilascio dell'immobile.

**Concessione alla Soc. Telecom Italia S.p.A. di mantenere una stazione radio base per telefonia cellulare presso il complesso immobiliare denominato Teatro Comunale**

Con Determinazione Dirigenziale n°7704 del 05/09/2005 l'Amministrazione Comunale ha concesso alla Soc. Tim Italia S.p.A., a cui è subentrata nei rapporti contrattuali la Soc. Telecom Italia S.p.A. di cui alla presa d'atto con determina dirigenziale n°2006/DD/03720 del 20/04/2006, il diritto di mantenere una stazione radio base per telefonia cellulare presso il complesso immobiliare di proprietà comunale denominato Teatro Comunale. Le antenne di telefonia mobile sono collocate sulla copertura del Teatro Comunale e la concessione comprende altresì l'uso dei locali posti al piano sottotetto per la posa dei macchinari tecnici. In particolare, trattasi di un vano con accesso dalla terrazza al piano copertura del teatro e dallo spazio in copertura necessario per l'installazione dei supporti di antenna.

Al provvedimento sopra indicato ha fatto seguito in data 18/10/2005 atto accessivo alla concessione, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 02/11/2005 al n°9290. La concessione decorre dal 1/01/2006 ed ha la durata di 9 anni, al termine dei quali scadrà di diritto senza preventiva disdetta. Il canone di concessione è stato stabilito in Euro 25.000,00= (venticinquemila) annui, da pagarsi in rate mensili anticipate entro il 10 di ogni mese. Il canone è soggetto ad adeguamento ISTAT, nella misura del 100%.

La porzione di immobile è stata concessa temporaneamente ed esclusivamente per installazione di impianto di telefonia mobile, rimanendo inibito di destinarla anche parzialmente e temporaneamente a qualsiasi altro uso.

Per la presente concessione è stata comunicata la revoca per la data del 31/12/2011, con nota A/R prot. n°17262 del 15/10/2009.

## **Riferimenti Catastali**

Al C.E.U. del Comune di Firenze il complesso immobiliare in oggetto è rappresentato dalle seguenti unità immobiliari:

**1) Foglio 156 particelle: 98; 99; 100/sub.501; 553**

**Foglio 163 particelle: 1/sub 502; 2/sub. 503; 4/sub. 501; 447/sub. 502**

**Corso Italia n. 20 piano S1-T-1-2-3; Z.C. 1, Categoria D/3; Rendita €. 160.240,00**

**2) Foglio 156 particelle: 100/sub. 500; 101; 336/sub. 501**

**Foglio 163 particelle: 1/sub 501; 2/sub. 502; 447/sub. 501;**

**Via Solferino n.15 n.19 piano S1-T-1-2-3; Z.C. 1, Categoria D/3; Rendita €.  
95.440,00**

**3) Foglio 156 particelle: 336/sub. 500**

**Foglio 163 particelle: 2/sub. 501; 3, 4/sub. 500, 447/sub. 500;**

**Corso Italia n.12 n.16 n.18 piano S1-T-1-2-3; Z.C. 1, Categoria D/3; Rendita €.  
40.800,00**

I dati sopra indicati derivano dalle denunce di variazione DOCFA del 12/12/2007 n°31988.1/2007 e del 19/12/2007 n°32988.1/2007 e n°32991.1/2007 presentate per “variazione di classamento”.

Gli immobili sono correttamente intestati al Comune di Firenze con sede in Firenze e gli elaborati planimetrici catastali sono pressoché conformi allo stato dei luoghi.

In tempo utile per la stipula dell'atto di alienazione saranno presentate all'Agenzia del Territorio di Firenze le denunce di variazione con le quali verranno frazionate ed identificate da apposito subalterno le porzioni dell'immobile che insistono sulle sedi stradali comunali di Via Magenta (scala di sicurezza) e Via Solferino (struttura prefabbricata in lamiera) delle quali è prevista la demolizione ed il ripristino delle viabilità comunali, successivamente all'immissione in possesso del complesso immobiliare.

### **Titoli di Provenienza – Regime Vincolistico**

Nel 1929 il complesso divenne di proprietà dell'amministrazione comunale e contemporaneamente ne venne cambiata la denominazione in "Teatro Comunale Vittorio Emanuele II".

Il bene oggetto di alienazione è utilizzato dalla Fondazione Teatro del Maggio Musicale Fiorentino in forza di atto di convenzione stipulato in data 23.01.2006 con il Comune di Firenze. La durata della concessione a titolo gratuito ha la durata di anni 10 a decorrere dal 01/12/2004.

Il complesso edilizio risulta essere sottoposto alla tutela del D.Lgs 42/2004 per effetto del provvedimento n.3/2009 del 13/01/2009 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggisti della Toscana limitatamente alla "Porzione della facciata principale del Teatro Comunale" posta su Corso Italia e via Magenta .

Per tale "immobile" distinto al Foglio di Mappa n°163 part.1 sub 502 in parte, con nota prot. 10455 del 29/05/2009 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha notificato il provvedimento di autorizzazione all'alienazione ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs.42/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Verifica urbanistica - edilizia**

In relazione agli adempimenti previsti dalla Legge 28.02.85 N. 47 e L. 724/1994 e successive modifiche ed integrazioni, si fa presente che i fabbricati principali che fanno parte del complesso immobiliare in esame sono stati edificati in epoca antecedente al 1 Settembre 1967.

Non avendo reperito estremi di licenze edilizie relative alla costruzione e ristrutturazione del complesso immobiliare, qui di seguito si riportano, in ordine cronologico, le informazioni raccolte relative al periodo di costruzione e ristrutturazione del complesso teatrale:

- nel novembre 1966 l'immobile subì gravi danni a causa dell'alluvione di Firenze; venne quindi ricostruito nelle forme attuali nel 1967-'68 su disegno dell'Ing. Alessandro Giuntoli, capo dell'Ufficio edilizia del Comune di Firenze;
- nei primi anni '80, vennero eseguiti altri lavori di adeguamento e rinnovamento agli impianti tecnici, al palcoscenico, ai sistemi di sicurezza e all'arredo interno. In questa

occasione (1983-1984) lo spazio del Teatro Ridotto è stato interessato da lavori di trasformazione radicale su progetto dell'architetto Aldo Vezzali.

Inoltre, nel corso degli anni sono stati effettuati innumerevoli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la maggior parte dei quali relativi ad adeguamenti degli impianti tecnologici (thermo-condizionamento, antincendio, impianto idrico, impianto segnalazione fumi, rete telematica) tutti autorizzati e finanziati dal Comune di Firenze.

La Fondazione Teatro del Maggio Musicale Fiorentino, nell'ambito degli impegni assunti con atto di convenzione 23/01/2006, reg. a Firenze il 9/02/2006 al n°1713, ha effettuato in proprio alcuni lavori per l'adeguamento dell'impianto elettrico ed "Interventi di modifiche interne e consolidamento" per i quali sono state presentate le D.I.A. n°4453/2004 del 30/07/2004 (prot.n°39037/2004), con variante in corso d'opera del 23/11/2004 e D.I.A. n°334/2004 del 28/01/2004 (prot.n°4237/2004).

Da citare che con deliberazione della G.M. n°356/2005 è stato approvato il progetto esecutivo dei lavori relativi alla bonifica amianto, consolidamento strutturale e rifacimento della copertura del Teatro Comunale di Firenze. Tali lavori sono in fase di completamento. Pertanto, essendo tutti i lavori eseguiti, autorizzati e finanziati dal Comune di Firenze si può dichiarare che i lavori di trasformazione, adeguamento e manutenzione al complesso immobiliare sono stati eseguiti in conformità dei provvedimenti deliberativi e delle determinazioni dirigenziali con le quali gli stessi lavori sono stati approvati e finanziati.

La struttura prefabbricata in lamiera che insiste sulla Via Solferino, viabilità facente parte del demanio stradale comunale, è stata realizzata come struttura temporanea in epoca antecedente al 1/09/1967 e non essendo stata autorizzata in via definitiva, è tutti gli effetti una costruzione abusiva che non ha i requisiti per essere sanata. Di conseguenza, anche se non forma oggetto di vendita, ne è prevista la demolizione a cura e spese della parte acquirente, successivamente all'immissione in possesso del complesso immobiliare.

### **Destinazione Urbanistica**

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale di Firenze n. 2009/C/00025 del 16/03/2009 è stata approvata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 comma 2 della Legge 133/08, il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e gli elaborati tecnici di variante al P.R.G. del complesso immobiliare posto in Firenze Via Solferino n.15-19 / Corso Italia denominato Teatro Comunale. Sulla base di tale provvedimento l'attuale destinazione urbanistica dell'immobile è stata suddivisa nelle seguenti porzioni:

- in parte in zona A Centro Storico entro le mura “Classe 6 - Edifici d’epoca successiva non compatibili con il contesto” (art. 23) all’interno di perimetro P.U.C. (art. 11);
- in parte in zona A Centro Storico entro le mura “Classe 4 - Edifici di particolare interesse storico e ambientale” (art. 21) all’interno di perimetro P.U.C. (art. 11);
- in parte in zona A Centro Storico entro le mura “Classe 9 - Verde privato e aree di pertinenza di edifici pubblici e privati” (art. 26) all’interno del perimetro P.U.C. (art. 11);
- in parte in zona A Centro Storico entro le mura “Classe 0 - Edifici notificati vincolati” (art. 17) all’interno del perimetro P.U.C. (art. 11), limitatamente alla facciata su Corso Italia ang. via Magenta.

La porzione del complesso edilizio, costituita dalla una struttura prefabbricata in lamiera che insiste sulla sede stradale di Via Solferino, oggi compresa nelle U.I. che identificano catastalmente lo stesso, non è inclusa nella vendita e non è stata interessata dalla variante ed è pertanto rimasta in Classe 7 “Edifici non compatibili con il tessuto edilizio”.

**Attestazione qualità energetica ai sensi del D.L. 112/2008 convertito in legge 6 agosto 2008 n. 133**

In relazione a quanto disposto dall’art. 6 del decreto si precisa che non essendo il complesso immobiliare dotato dell’AQE (attestazione di qualità energetica), nell’atto di compravendita sarà espressamente indicato che l’obbligo di dotazione dell’AQE sarà assunto a cura e spese della parte acquirente del complesso immobiliare.

**Documentazione allegata alla presente:**

- estratti dai Fogli di Mappa n°156 e 163;
- planimetrie del complesso teatrale;
- visure catastali delle U.I. che fanno parte del complesso;
- notifica di autorizzazione alla alienazione da parte della Soprintendenza;

Firenze, 16 Ottobre 2009

Il Tecnico Incaricato  
Geom. Mario Perrone